

Zápis o jednání členské schůze, nejvyššího orgánu Bytového družstva Ocelářská 13, se sídlem: Ocelářská 1065/13, 190 00 Praha 9 - Libeň, IČ: 251 43 549, dále také jen "družstvo, konané dne 24. 6. 2025 od 18:00 v restauraci Kovářská Vilkanus na adrese: Kovářská 939/4, Praha 9.

Jednání členské schůze bylo svoláno členem představenstva družstva Janem Bauerem.

Pozvánka s navrženým programem a podklady pro jednání jsou nedílnou součástí zápisu, byly členům družstva oznámeny - rozeslány na e-mail, zveřejněny na Informačních deskách a doručeny také zveřejněním na webových stránkách družstva, a to minimálně 15 dní před jednáním.

Přítomni jednání jsou osobně či v zastoupení členové družstva na základě předložené plné moci (nebo s určeným zástupcem za družstevní podíl) viz k zápisu připojená aktuálně pořízená prezenční listina a předložené plné moci (počet 2 ks), jenž jsou taktéž nedílnou součástí zápisu.

Z 25 členů družstva je jednání dle prezenční listiny přítomno 13 členů.

Jednání nejvyššího orgánu družstva je usnášení schopné ke všem navrhovaným bodům programu jednání, kdy usnášeníschopnost byla na místě ověřena před zahájením jednání, a to z aktuálně vedené členské evidence a aktuálně podepsané prezenční listiny, která je taktéž nedílnou součástí zápisu.

Za společnost TERMITAN, s.r.o., jednání přítomen: Ing. Nevoral Václav.

Jednání zahájeno v 18:10 hod.

Bod programu č. 1: Úvod.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. schvaluje navržený program jednání dle doručené pozvánky;
2. jednání se zahajuje jako usnášeníschopné, a to ke všem navrženým bodům programu;
3. schvaluje skrutátora a předsedajícího jednání p. Lapšanského R.;
4. určuje ověřovatelem pořizovaného zápisu o jednání p. Bartoškovou Anežku.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 2: Schválení účetní závěrky družstva za rok 2024.

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni s obsahem závěrky dle příloh k pozvánce (závěrka družstva za rok 2024, a to na základě předložené Zprávy o hospodaření družstva za rok 2024 s připojenou Přílohou k účetní závěrce v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb., a komentářem zpracovatele závěrky, dále připojeného výpisu z bankovního účtu družstva vedeného u KB z období 1. až 31. 5. 2025 a informací o pozemku pořízených z veřejného náhledu do centrálního katastru nemovitostí (CUZK), ze dne 8. 6. 2025).

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. schvaluje obsah zpracované účetní závěrky družstva za rok 2024, a to na základě předložené Zprávy o hospodaření družstva za rok 2024 s připojenou Přílohou k účetní závěrce v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb., a komentáře zpracovatele závěrky, dále připojeného výpisu z

bankovního účtu družstva vedeného u KB z období 1. až 31. 5. 2025 a informací o pozemku pořízených z veřejného náhledu do centrálního katastru nemovitostí (CUZK), ze dne 8. 6. 2025.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 3: Výměna vodoměrů a uzavíracích kohoutů na patě domu, řešení bytových vodoměrů.

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni se stavem rozdílů spotřeby SV u vodoměrů, a to na patě domů a součtem bytových vodoměrů, dle komentáře zpracovatele účetní závěrky družstva za rok 2024, rozpočtem a cenovou nabídkou spol. CONFORM s.r.o., ze dne 6. 5. 2025, pro výměnu vodoměrů umístěných na patě domu, a dále cenovou nabídkou pro výměnu bytových vodoměrů, která obsahuje mimo mechanických vodoměrů pro vizuální odpočet, také vodoměry elektronické, u kterých je možno odpočet provádět dálkově, kdy cenová nabídka pro bytové vodoměry je včetně montáže a je zpracovaná společností Maddeo CZ s.r.o., která současně používané bytové vodoměry do bytů instalovala v roce 2018.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí stav rozdílů spotřeby SV u vodoměrů, a to na patě domů a součtem bytových vodoměrů, dle komentáře zpracovatele účetní závěrky družstva za rok 2024;
2. schvaluje dle předloženého rozpočtu a cenové nabídky spol. CONFORM s.r.o., ze dne 6. 5. 2025, výměnu vodoměrů umístěných na patě domu a pověřuje představenstvo družstva k zajištění realizace;
3. schvaluje dle předloženého rozpočtu a cenové nabídky společnosti Maddeo CZ s.r.o., výměnu bytových vodoměrů, za velmi přesné vodoměry elektronické s dálkovým odečtem prováděné pochůzkou typ: "SMARTm D", kdy cenová nabídka pro bytové vodoměry je včetně montáže a nákupu potřebného vybavení a pověřuje představenstvo družstva k zajištění nákupu a realizaci výměny bytových vodoměrů.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 12

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 1, (Kopřivovi)

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 4: Účel a způsob využití odprodaných půdních prostor.

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni s předloženou smlouvou LETTER OF INTENT, ze dne 24. 6. 2025, připojenou přílohou vizualizace - studie Záměru k půdě (objemová studie zpracovaná 4/2025, architektky Ing. Šimon Brnada a Ing. Pavel Hendrych).

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí předloženou smlouvou LETTER OF INTENT, ze dne 24. 6. 2025 a připojenou přílohou vizualizace - studie Záměru k půdě viz objemová studie zpracovaná 4/2025, architektky Ing. Šimon Brnada a Ing. Pavel Hendrych;
2. schvaluje využití odprodaných prostor půdy družstva společností TERMITAN s.r.o., a to pro výstavbu bytových jednotek a jejich využití k účelu bydlení, a to dle studie Záměru k půdě, viz objemová studie zpracovaná 4/2025, architektky Ing. Šimon Brnada a Ing. Pavel Hendrych;

3. pověřuje představenstvo družstva k podpisu předložené smlouvy LETTER OF INTENT, ze dne 24. 6. 2025.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 12

PROTI - 1, (p. Bartošíková)

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 5: Pasportizace a zaměření bytových i nebytových jednotek domu. Zpracování prohlášení vlastníka za účelem zápisu bytových a nebytových jednotek do katastru nemovitostí.

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni s důvody pro provedení pasportizace a zaměření bytových i nebytových jednotek domů družstva (viz *aktuálně platná legislativa*), zpracování prohlášení vlastníka za účelem zápisu bytových a nebytových jednotek do katastru nemovitostí (viz také *nutnost jasného vymezení a specifikace vlastnictví družstva a společnosti TERMITAN s.r.o.*).

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí důvody pro provedení pasportizace a zaměření bytových i nebytových jednotek domů družstva, zpracování prohlášení vlastníka, zápis bytových a nebytových jednotek do katastru nemovitostí;
2. pověřuje představenstvo družstva k zajištění realizace a provedení pasportizace a zaměření bytových i nebytových jednotek domů družstva, zajištění zpracování prohlášení vlastníka a zápis bytových i nebytových jednotek domů družstva do příslušného katastru nemovitostí.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 6: Zatékání do střechy domu, půdních prostor a fasády (roh ulic Ocelářská a U Svobodárny).

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni s důvody a rozsahem masivního zatékání a zajištění nutných oprav střechy domů a fasády rohu ulic Ocelářská a U Svobodárny.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí informace o stavu, rozsahu a zatékání do střechy domu, půdních prostor a fasády rohu ulic Ocelářská a U Svobodárny;
2. pověřuje představenstvo družstva k zajištění realizace a provedení oprav družstevního domu vzhledem k zatékání do střechy domu, půdních prostor a opravě venkovní fasády rohu ulic Ocelářská a U Svobodárny.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 7: Údržba a čištění fasády domu (poškození způsobené pejskaři).

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni se stavem a rozsahem škod na fasádě domů 1. NP způsobených venčením pejsků bezohlednými pejskaři.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí informace o stavu znečištění a rozsahu škod na fasádě domů 1. NP způsobených venčením pejsků bezohlednými pejskaři;
2. pověřuje představenstvo družstva k zajištění realizace a provedení očištění fasády domů 1. NP.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 8: Úklid společných prostor (sklepy, půdy, chodby, průchody, dvorky). Označení sklepních kójí.

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva poučeni o povinnosti družstva dbát na bezpečnost obyvatel domu, a to ve smyslu požární bezpečnosti, povinnosti odstraňovat ve společných prostorách družstevního domu nevhodně uskladněný (odložený) hořlavý materiál, jenž zejména tvoří překážky v únikových cestách, a také skutečně vysokých sankcích za nedodržování předpisů požární bezpečnosti, které družstvu v tomto ohledu reálně hrozí. Dále byli přítomní členové družstva informováni o důvodech a nutnosti označení sklepních kójí členů družstva, kdy v některých kójích je zejména umístěno zařízení, jako je například hlavní uzávěr plynu, uzávěr stoupaček přívodů SV, instalovány větrací ventilátory a družstvo k těmto zařízením nemá zajištěn přístup.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí informace o povinnosti družstva dbát na bezpečnost obyvatel domu, a to ve smyslu požární bezpečnosti, povinnosti odstraňovat ve společných prostorách družstevního domu nevhodně uskladněný (odložený) hořlavý materiál, jenž zejména tvoří překážky v únikových cestách, a také skutečně vysokých sankcích za nedodržování předpisů požární bezpečnosti, které družstvu v tomto ohledu reálně hrozí, a dále také informace o důvodech a nutnosti označení sklepních kójí členů družstva, kdy v některých kójích je zejména umístěno zařízení, jako je například hlavní uzávěr plynu, uzávěr stoupaček přívodů SV, instalovány větrací ventilátory a družstvo k těmto zařízením nemá zajištěn přístup;
2. ukládá všem členům bytového družstva a obyvatelům družstevního domu v termínu do 15. 7. 2025 odstranit ze společných prostor uskladněný (odložený) materiál, vybavení a zařízení bytu, barev a jiných tekutin, automobilového vybavení a příslušenství, odstavená jízdní kola bez písemného souhlasu družstva, a dále také písemně poskytnout družstvu informaci, kde se nachází jejich sklepní kóje, případně ji srozumitelně označit příjmením a číslem bytu, také v případě výskytu nějakého zařízení ve sklepní kóji o tom písemně informovat bytové družstvo, a také poskytnout (zajistit) družstvu přístup k tomuto zařízení;
3. pověřuje představenstvo družstva k následnému zajištění přístupu do sklepních kójí se zařízením k větrání, ovládajících rozvod plynu a SV, evidenci družstevníky užívaných sklepních kójí a realizaci jejich typizovaného označení;
4. pověřuje představenstvo družstva k zajištění odstranění a likvidaci BEZ NÁHRADY, ve společných prostorách družstevního domu uskladněného (odloženého) materiálu, vybavení a

zařízení bytu, barev a jiných tekutin, automobilového vybavení a příslušenství, odstavených jízdních kol bez písemného souhlasu družstva.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 9: Čištění okapových a centrálních odvodů srážkové vody ("gajgry").

Před návrhem na usnesení, byli jednání přítomní členové družstva seznámeni s problematikou čištění okapových a centrálních odvodů srážkové vody napájených zejména svody ze střechy domu.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. bere na vědomí informace o problematice čištění okapových a centrálních odvodů srážkové vody napájených zejména svody ze střechy domu;
2. pověřuje představenstvo družstva k zajištění realizace a pravidelného provedení čištění centrálních odvodů srážkové vody napájených zejména svody ze střechy domu, a to za úplaty 100 Kč za jeden odvod, případně podepsat dodatek, a to k rozšíření příslušné smlouvy o úklidu společných prostor domu.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0

ZDRŽELO SE - 0

USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Bod programu č. 10: Závěr.

Před návrhem na usnesení, byl od jednání přítomných členů družstva zaznamenán požadavek zapsání následujícího k projednání na příští jednání členské schůze:

- I. Oprava střechy na adrese Ocelářská 13 (*kontralatě, revitalizace krytin, montáž pochozích ploch ke komínům*);
- II. Plány na převod do osobního vlastnictví, vznik SVJ a případný zánik BD Ocelářská 13;
- III. Formální vyjádření k aktuální právní formě představenstva a jeho legitimnosti v potřebných úkonech činnosti družstva;
- IV. Předání informace posuzujícímu statikovi o zásahu do domu v době 2. světové války - dopad nevybuchlé munice a vliv tlakové vlny na statiku objektu.

Návrh usnesení.

Členská schůze:

1. konstatuje, že byly zodpovězeny všechny vznesené dotazy, nikdo z přítomných nevznesl žádnou připomínku k usnášeníschopnosti jednání, ani požadavek na zaprotokolování námítky do zápisu o jednání, a dále také, že byl projednán celý odsouhlasený program jednání, kdy svolané jednání členské schůze bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné, a to ke všem bodům projednávaného programu.

Protinávrh nebyl vznesen. Hlasování ze 13 přítomných:

PRO - 13

PROTI - 0
ZDRŽELO SE - 0
USNESENÍ BYLO PŘIJATO.

Jednání členské schůze ukončeno v 19:20 hod.

Přílohy:

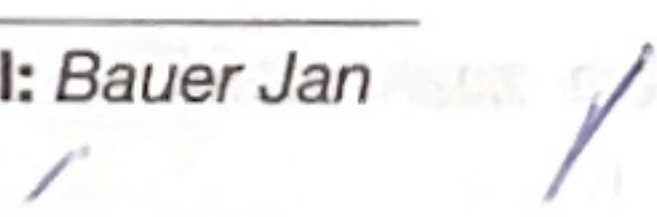
- Doručena pozvánka na jednání členské schůze družstva, ze dne 28. května 2025;
- Prezenční listina pro jednání členské schůze družstva, ze dne 24.6.2025;
- Předložené plné moci k jednání členské schůze družstva, 2 ks;
- Výpis z obchodního rejstříku vedeného městským soudem v Praze, ze dne 8.6.2025;
- Informace o zveřejnění pozvánky na webu družstva k jednání členské schůze ze dne 7.6.2025;
- Informace o rozeslání pozvánky e-mailem k jednání členské schůze včetně doplnění podkladů, ze dne 8.6.2025 a 17.6.2025;
- Zpráva o hospodaření družstva za rok 2024 s připojenou Přílohou k účetní závěrce v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb., a komentář zpracovatele závěrky;
- Výpisu z bankovního účtu družstva vedeného u KB z období 1. až 31. 5. 2025;
- Informace o pozemku pořízený z veřejného náhledu do centrálního katastru nemovitostí (CUZK), ze dne 8. 6. 2025;
- Rozpočet a cenová nabídka spol. CONFORM s.r.o., ze dne 6. 5. 2025, pro výměnu vodoměrů umístěných na patě domu;
- Cenová nabídka pro výměnu a montáž bytových vodoměrů zpracovaná společností Maddeo CZ s.r.o.;
- Smlouva LETTER OF INTENT, ze dne 24. 6. 2025 a připojená vizualizace - studie Záměru k půdě (objemová studie zpracovaná 4/2025, architektky Ing. Šimon Brnada a Ing. Pavel Hendrych);
- Půdorys všech sklepů družstevního domu (s doplněním informací družstevníků).

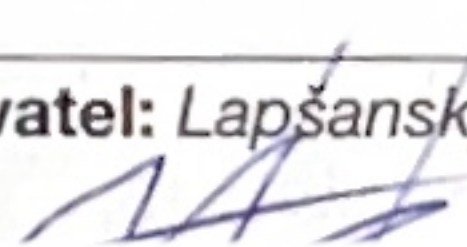
V Pr  24.6.2024


Zápis:

**Bytové družstvo
Ocelářská 13**

Ocelářská 13, 190 00 Praha 9
IČO: 25143549 I.

Svolatel: Bauer Jan 

Zapisovatel: Lapšanský Radim 

Ověřovatel zápisu: Bartošíková Anežka 

Pozvánka na jednání členské schůze.

Bytové družstvo Ocelářská 13, (se sídlem: Ocelářská 1065/13, Praha 9, IČ: 251 43 549)

Statutární orgán Bytového družstva Ocelářská 13, (se sídlem: Ocelářská 1065/13, Praha 9, IČ: 251 43 549), v souladu se stanovami družstva a zákonem č. 89/2012 Sb., ZOK, svolává

na den **24. června 2025** od **18** hod. (prezence od 17:45 hod.)

jednání členské schůze konající se v restauraci Kozlovna na Ráně, adresa: Drahobejlova 957/53, 190 00 Praha 9 – Libeň, Česko.

Návrh programu jednání:

- 1) Úvod.
- 2) Schválení účetní závěrky družstva za rok 2024.
- 3) Výměna vodoměrů a uzavíracích kohoutů na patě domu, řešení bytových vodoměrů.
- 4) Účel a způsob využití odprodaných půdních prostor.
- 5) Pasportizace a zaměření bytových i nebytových jednotek domu. Zpracování prohlášení vlastníka za účelem zápisu bytových a nebytových jednotek do katastru nemovitostí.
- 6) Zatékání do střechy domu, půdních prostor a fasády (roh ulic Ocelářská a U Svobodárny).
- 7) Údržba a čištění fasády domu (poškození způsobené pejskaři).
- 8) Úklid společných prostor (sklepy, půdy, chodby, průchody, dvorky). Označení sklepních kójí.
- 9) Čištění okapových a centrálních odvodů srážkové vody ("gajgry").
- 10) Závěr.

Dostavte se prosím ve vlastním zájmu včas a v co největším počtu členů družstva.

Všechny podklady pro jednání členské schůze (včetně univerzální plné moci pro zastupování) jsou družstevníkům zaslány prostřednictvím e-mailu, dále jsou také k dispozici na webových stránkách družstva: <http://www.bdocelarska13.cz>, případně také u členů statutárního orgánu družstva po předchozí telefonické domluvě.

Dotazy k účetní závěrce a roční zprávě hospodaření družstva zasílejte prosím písemně, nejlépe na e-mail družstva: bdocelarska13@seznam.cz, a to nejpozději do 17.6.2025, aby vám zaslané dotazy mohly být písemně zodpovězeny před jednáním členské schůze.

V Praze dne: 24. 6. 2025

^

Bytové družstvo
Ocelářská 13
Ocelářská 13, 190 00 Praha 9
IČO: 25143549 I.

.....
podpis:

Za statutární orgán: Bauer Jan

